

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会
事務局 長 米 山 篤 史

東京都の開発許可審査基準改定に関する意見募集について

東京都では、良好な宅地水準確保の一層の促進のため「都市計画法の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準及び宅地造成等規制法の規定に基づく宅地造成に関する工事の許可の審査基準」の改定を令和2年4月に予定し、改定基準の公表に先立ち、現在意見募集を行っております。

つきましては、改定（予定）の方針（詳細は別添資料）について、当協会では会員事業者の意見をまとめて東京都に提出したく、下記のとおりご協力いただきますようお願い申し上げます。

記

1. 通知等資料 (1)開発許可の審査基準の改定（予定）の方針について
(令和元年10月25日付 都市整備局)
(2)開発許可の審査基準～改定（予定）の方針（案）～（別紙①）
(3)開発許可制度における土地の区画形質の変更について（補足資料）
2. 参 考 H P 「都市計画法・宅地造成等規制法開発許可関係実務マニュアル」
<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bosai/kaihatsu/index.html>
3. 提 出 期 限 令和元年11月25日（月）まで
4. 提 出 書 式 自由（ご意見、理由等を記入してください）
5. 提 出 先 E-mail (m_tajima@post.sannet.ne.jp) 又は F A X (03-3511-0616)
にてお送りください。
6. 問 合 せ 先 事務局 担当:田島・澁田 T E L 0 3 - 3 5 1 1 - 0 6 1 1

以 上

開発許可の審査基準の改定（予定）の方針についてお知らせします

都では、良好な宅地水準確保の一層の促進のため、「都市計画法の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準及び宅地造成等規制法の規定に基づく宅地造成に関する工事の許可の審査基準」（以下「開発許可基準」という。）の改定を予定しています。

改定基準の公表に先立ち、改定の背景、目的と主な改定内容の方針について都民のみなさまにお知らせするとともに、ご意見を募集します。今後、いただいたご意見を踏まえ、改定基準を策定します。

記

1 改定の背景と目的

- ① 都では、安全で快適な都市づくりのため無電柱化に取り組んでおり、その一環として、民間の開発行為においても無電柱化を推進する。
- ② 都内の生産緑地の多くが令和4年（2022年）に指定30年を迎え、宅地への転用が見込まれる等の実情（生産緑地「2022年問題」）を踏まえ、無秩序な宅地化を抑止するための措置を講じる。
- ③ 開発区域の取り方の規定を見直し、適正な規模の開発行為を誘導する。

2 改定（予定）の方針

- ① 開発行為における無電柱化の技術的指針を掲載します。
- ② 「質の変更」に係る現在の許可対象面積を引き下げ、「区画の変更」「形の変更」と同一にします。
- ③ 開発区域の取り方に係る規定を改定します。
（詳細は「別紙①」を参照）

3 意見募集期間 令和元年10月28日（月曜日）から令和元年11月28日（木曜日）まで（郵送の場合は11月28日必着）

4 提出先 郵送 〒163-8001 新宿区西新宿2-8-1 都市整備局市街地整備部区画整理課
「開発許可の審査基準の改定（予定）の方針について」意見募集担当行
Eメール S0000393@section.metro.tokyo.jp ファックス 03-5388-1501

5 現行の開発許可基準 「都市計画法・宅地造成等規制法開発許可関係実務マニュアル」
都市整備局ホームページ：<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bosai/kaihatsu/index.html>

6 改定基準の公表時期（予定） 令和2年1月頃

都市整備局市街地整備部区画整理課
直通 03-5320-5139

①民間の開発行為における無電柱化の推進



- ◆ 開発許可の審査基準に、開発行為における無電柱化の技術的指針を掲載する。

【掲載内容】(予定)

- ・開発の規模や道路幅員に応じて選択できる **様々な手法の例示**（例：電線共同溝方式、単独地中化方式、低コスト手法等）
- ・地上機器や街路灯の設置場所の確保などの **設計上の留意点**
- ・関係機関との **協議フロー**

②生産緑地「2022年問題」への対応

- ◆ 都内の生産緑地の多くが令和4年（2022年）に指定30年を迎えることを踏まえ、無秩序な宅地化を抑止するための措置を講じる。
- ◆ 「質の変更」に係る許可対象面積を、「区画の変更」、「形の変更」の開発行為（※補足資料参照）と同様に、市街化区域においては500㎡以上、市街化調整区域においてはすべて対象とする。

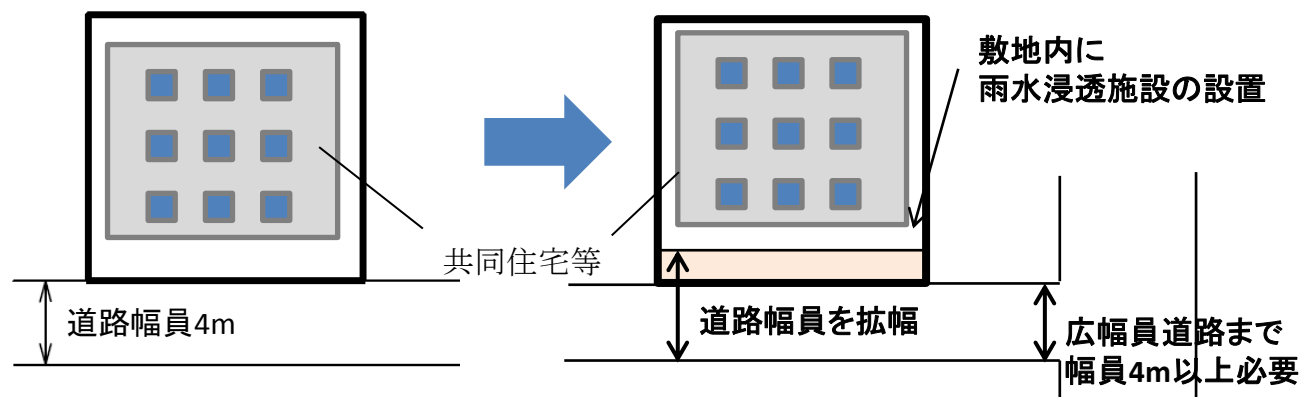
「質の変更」のみに係る開発許可を要する規模

	市街化区域	市街化調整区域
現行	3,000㎡以上	500㎡以上
改定案	500㎡以上	すべて

〔市街化区域内、開発区域面積1,000㎡程度の場合のイメージ〕

現行 3,000㎡未満⇒開発許可 不要

改定後 500㎡以上⇒開発許可 必要



③開発区域の取り方に係る規定の見直し

- ◆ 開発区域の一体性の判断基準において、土地所有者の同一性に係る規定を廃止し、開発行為を行う区域を開発区域とする。

現行

同一所有者の土地
=開発区域

改定後

(イメージ)

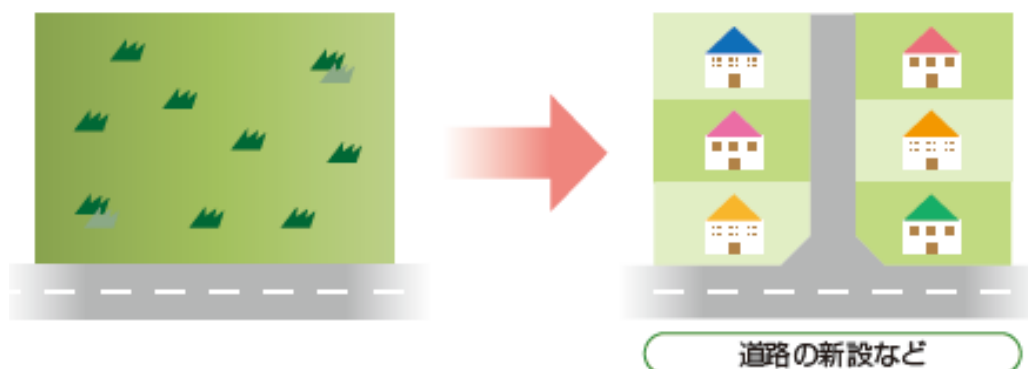
開発行為を行う区域
=開発区域
開発行為を行わない
土地(同一所有者)

- ◆ 隣接する土地の開発について、申請者、設計者、工事施行者など、事業者の関連性に基づき開発区域の一体性を判断する規定を設ける。

開発許可制度における土地の区画形質の変更について

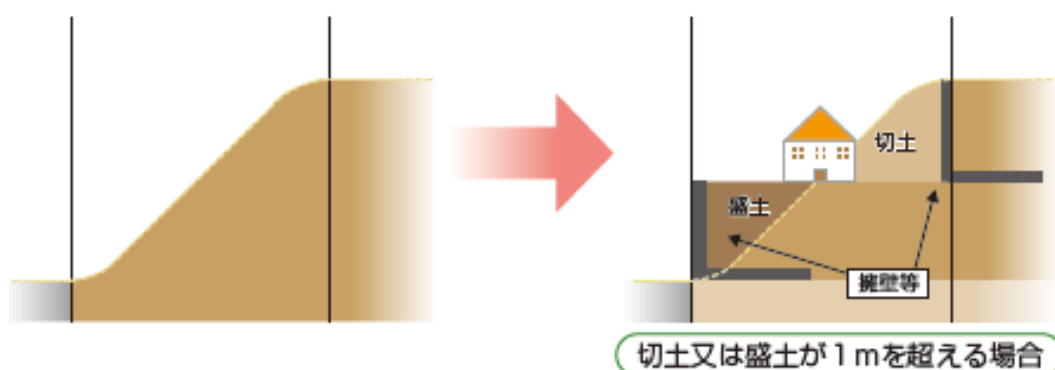
◆ 区画の変更

道路、水路等の廃止、付替又は新設により、一団の土地利用形態の変更を行うこと。



◆ 形の変更

切土、盛土により土地の造成を行うこと。



◆ 質の変更

- 宅地以外の土地(農地、雑種地等)を宅地とすること。
- 特定工作物以外の用に供する土地を特定工作物の用に供する土地とすること。

